



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n° **366** del Registro. Seduta del 18/12/2012

Oggetto: APPROVAZIONE SUDDIVISIONE AMBITO FONTANELLE - ART. 19 REC .

L'anno duemiladodici il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore dodici convocata nei modi di legge, si è riunita, nella Sala delle Adunanze, nelle persone dei signori:

COGNOME E NOME	Presente	Assente
1) Melchionda Martino	X	
2) Cicia Cosimo	X	
3) Bruno Annarita	X	
4) Cardiello Anna Stefania	X	
5) Lavorgna Adolfo	X	
6) Martucciello Liberato	X	
7) Massarelli Ilario	X	
8) Norma Dino	X	
9) Bello Francesco	X	

Assume la Presidenza, il **Sindaco Avv. Martino Melchionda**;

Partecipa, anche con funzione verbalizzante, il Segretario Generale **Dr. Domenico Gelormini**.

Il Presidente, constata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Comunicata ai Capigruppo Consiliari.



IL RESPONSABILE

PREMESSO

- Che, con deliberazione di GC n. 215 del 13/7/2012 è stata adottata una ulteriore suddivisione dell'ambito "FONTANELLE", ai sensi dell'art. 19 del vigente REC;
- Che la proposta è stata pubblicata all'Albo pretorio dell'ente, sul sito istituzionale e depositato presso la segreteria comunale per trenta giorni a partire dalla pubblicazione dell'avviso sul BURC n. 48 del 6/8/2012;

DATO ATTO

- Che nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:
 1. Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria
 2. Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl
 3. Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl
 4. Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl
 5. Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Palladino Fortunata
 6. Prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

RITENUTO

- Di dover procedere all'esame delle osservazioni presentate e alle relative controdeduzioni;

VISTO

- Il parere tecnico sulle osservazioni redatto dal settore competente, nel quale, fra l'altro, sono riportate anche alcune osservazioni d'ufficio;

CONSIDERATO

- Nel merito delle singole osservazioni quanto di seguito esplicitato:

Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria:

- le doglianze evidenziate dalle interessate riguardano aspetti civilistici e obblighi riportati nei titoli di proprietà. La suddivisione dell'ambito proposta non incide sulle aspettative delle interessate non intaccando in alcun modo quanto già attribuito alle rispettive proprietà, dal vigente PRG, precisate per l'intero ambito. La suddivisione si limita ad individuare comparti di estensione più contenuta senza minimamente alterarne le potenzialità edificatorie. Si precisa, infine, che il principio di perequazione pure invocato dalle interessate vede le proprietà fondiari valorizzate indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dalle scelte di piano. Nel procedimento di suddivisione tale principio non è inciso e viene, invece, pienamente esercitata la competenza dell'amministrazione comunale nel merito delle scelte urbanistiche, in piena osservanza del principio di partecipazione degli interessati.

L'osservazione non può trovare accoglimento.

Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl:

- Punto 1: la pezzatura degli alloggi realizzabili secondo le previsioni dei PUA non è aspetto pertinente al procedimento di suddivisione dell'ambito che non entra nel merito della progettazione né della verifica del dimensionamento, propria del PUA, ma ne è momento propedeutico.

L'osservazione non è pertinente.

- Punto 2: nella ripartizione degli ambiti l'ufficio ha operato considerando prioritariamente la possibilità che ciascun ambito risultasse funzionalmente autonomo rispetto alle urbanizzazioni primarie e agli standard obbligatori per legge, a carico di chi lottizza. L'osservazione si limita a precisare che le opere di urbanizzazione attribuite all'ambito interessato rappresentano circa il 70% del complesso delle opere dell'intero ambito, senza tuttavia sostanziare tale affermazione con calcoli specifici o preventivi di spesa. Va, inoltre, sottolineato che, nella nota prot. 25844 del 29/6/2012 presentata dalla società interessata e dalla Centro congressi San Luca srl, è stata la



stessa società a richiedere una leggera modifica del tracciato al fine di “rendere il subambito richiesto indipendente, ottimizzando tra l’altro gli interessi dei proprietari ...”: proposta questa che, evidentemente, sottende la disponibilità a realizzare la strada nell’ambito delle opere attribuite al sub-ambito.

Si precisa, tuttavia, che, nel riordino generale delle consistenze dei sub-ambiti, derivanti dalle osservazioni, dagli obblighi di quest’ambito è stata eliminata la realizzazione della strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano, rimanendo a carico della proprietà la sola cessione della parte di area ricadente entro il perimetro. È stata eliminata anche la sistemazione della sponda del torrente sempre ricadente nel sub-ambito. Si osserva che, in ogni caso, le realizzazioni saranno previste nei limiti di legge.

L’osservazione è parzialmente accolta.

- Punto 3: l’interesse pubblico, rinvenuto dall’amministrazione nella proposta avanzata dalla società proponente, risiede proprio nella realizzazione della strada di collegamento fra la rotatoria di S. Giovanni e via Grataglie, in un unico lotto ricadente nel sub ambito proposto. La richiesta di ulteriore suddivisione in tre sub- comparti autonomi, seppure in capo ad un unico soggetto, non ne garantisce l’originaria ed organica realizzazione. Si sottolinea, tuttavia, che la maggiore elasticità attuativa, legata anche alla contingente situazione economica, può essere ottenuta articolando il sub-ambito in unità minime di intervento che garantiscono la necessaria autonomia ed attuazione differenziata.

L’osservazione è già soddisfatta nella proposta adottata.

Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl:

- L’osservazione ricalca perfettamente la precedente e pertanto si rimanda alle considerazioni già esposte.

Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl:

- Punto 1: la società interessata possiede alcune aree alle quali, con la precedente suddivisione, è stata attribuita la destinazione di sottozona B_a satura con destinazione ad uso pubblico. Tali aree, oggi catastalmente individuate al foglio 12 part. 115 (ex 110), sono state incluse nella procedura espropriativa prevista per la realizzazione delle Caserme VVFF e Polizia Stradale. Tuttavia, a lavori conclusi, tali aree sono risultate non utilizzate e non più necessarie: l’ente ne ha disposto, con provvedimento del Dirigente Area Sviluppo del Territorio, la retrocessione perché non più utili allo scopo inizialmente individuato. L’inclusione di tale area in una procedura espropriativa ne ha, tuttavia, decretato la destinazione pubblica che rimane anche in caso di retrocessione. La richiesta dell’interessato mira legittimamente a ottimizzare la proprietà fondiaria ma sottende anche un interesse pubblico non secondario allorché propone la cessione dell’area quale quota di quanto dovuto per standard del PUA. L’osservazione può essere accolta ma occorre includere la particella di che trattasi nell’area soggetta a trasformazione: ai sensi della vigente normativa regionale in materia, tale modifica non incide sulle capacità edificatorie delle altre proprietà perché, trattandosi di area già destinata ad urbanizzazioni, non genera quote edificatorie. La modifica, tuttavia, consente di rendere concretamente trasformabili le aree in questione conformemente alla destinazione attuale (pubblica) come standard del PUA: ciò consente peraltro, di scongiurare la possibilità, piuttosto concreta, che tali aree rimangano abbandonate. Si può anche accogliere, in tal modo, la richiesta di liberare le aree più prossime alla strada Fontanelle, localizzando più spazi pubblici nei pressi del torrente che rendono maggiormente agevole la creazione del previsto parco fluviale in adiacenza ai percorsi pedonali e ciclabili lungo il rio e



della sorgente S. Giovanni. Appare non secondario sottolineare che tale scelta consentirebbe all'amministrazione di vedersi ceduta la citata area gratuitamente.

L'osservazione può essere accolta.

- Punto 2: riguardo alla determinazione della consistenza delle aree, specificata nel ricorso, si conferma quanto descritto nella delibera di approvazione della prima suddivisione che, in parte ha già accolto alcune osservazioni dell'interessato.

L'osservazione non può essere accolta.

Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Fortunata e prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

- Le osservazioni sono state accorpate trattandosi di richieste relative a particelle contigue per le quali i rispettivi proprietari chiedono la modifica di sub ambito: per ambedue le aree viene richiesto lo spostamento dal comparto 4 al 3. La modifica può ritenersi ammissibile nella misura in cui si associa a tale spostamento anche la particella 1000, per la quale non risultano pervenute osservazioni. Ciò consentirebbe di rendere più organica la realizzazione delle trasformazioni lungo la nuova strada che interessa l'ambito. Si precisa, altresì, che per l'osservazione del sig. Alfinito, l'accoglimento consente anche di tenere in un unico sub-ambito ambedue le sue proprietà (part. 958 e 998).

L'osservazione può essere accolta.

Osservazioni e proposte di modifica dell'ufficio

N. 1 – strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano: dall'esame delle planimetrie e dalle sovrapposizioni catastali si è potuto rilevare che essa, ragionevolmente interessa tre proprietà, la part. 926, la part. 1003 e la part. 585 del foglio 12. Al fine di agevolare la realizzazione di tale strada sarebbe auspicabile che essa ricadesse in un unico sub-ambito. Per evitare di caricare il sub-ambito 3 anche di questa realizzazione, si potrebbe prevedere la sola cessione dell'area inclusa nel predetto sub-ambito e far ricadere il restante tratto in una delle altre due particelle. Poiché la particella 926 è interessata anche dalla presenza del torrente, sarebbe auspicabile che essa fosse spostata nel sub-ambito 5, al fine di rendere più organica la sistemazione idraulica prevista.

Dunque, la strada potrebbe essere inclusa tutta nella particella 585 ed attribuita al sub-ambito 2.

VISTI

- Gli elaborati rieditati dal settore in considerazione delle osservazioni accolte e delle proposte sottoposte al vaglio della giunta;

PRECISATO

- Che il parere tecnico rimanda alla Giunta:
 - la condivisione delle controdeduzioni formulate
 - l'approvazione della suddivisione dell'ambito;

PROPONE

- la trasmissione, per le controdeduzioni e per l'approvazione definitiva, degli elaborati seguenti relativi alla ulteriore suddivisione dell'ambito denominato "FONTANELLE", in QUATTRO sub-ambiti, costituenti la SUPERFICIE DISPONIBILE alla trasformazione, su cui attuare le previsioni stabilite dalla scheda n. 1 della Parte III delle NTA del PRG, anch'essa rielaborata a seguito della suddivisione e la relativa planimetria che individuano i sub-ambiti e la rispettiva attribuzione di benefici e oneri eseguita con il criterio perequativo, a partire dagli elementi prescrittivi fissati per l'intero ambito, che sostituisce quella finora vigente inclusa nella Parte III delle NTA del PRG:
 - RELAZIONE



- SCHEDA N. 1 – AMBITO “FONTANELLE – SUB-AMBITI” CON ALLEGATO GRAFICO
 - INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI SU BASE CATASTALE
 - INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA
 - ELENCO PARTICELLE CATASTALI SUDDIVISE PER SUB-AMBITI
- di dare atto che, ex art. 53 comma 7 Parte I del PRG, il procedimento di suddivisione degli ambiti è demandato alla Giunta Comunale e che, anche per quanto stabilito all’art. 53 comma 5bis Parte I del PRG, la corrispondente individuazione, in quanto fase endoprocedimentale dell’attuazione del PRG, non ne costituisce variante;
 - di pubblicare la suddivisione approvata sul sito istituzionale e sul sito www.urbaneboli.it a libera consultazione del pubblico;
 - di dichiarare la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D. Lvo 267/2000.

Il responsabile
Ing. Lucia Rossi

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l’art. 48 del T.U.E.L. 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

- nell’ultimo capoverso del punto 2 della controdeduzione a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl (prot. 30794), sostituire la frase “*Si osserva che, in ogni caso, le realizzazioni saranno previste nei termini di legge*”, con la seguente:
“Appare opportuno precisare che, in caso di PUA, l’urbanizzazione dell’area è posta a carico dei soggetti attuatori quale “obbligazione esecutiva” derivante dall’art. 28 della L. 1150/42: da tale onere discende, infatti, la possibilità giuridica di edificare atteso che l’urbanizzazione consente alla proprietà fondiaria di trasformarsi in proprietà edilizia. La precisa individuazione e conseguente quantificazione delle opere da realizzare è oggetto di specifico atto convenzionale, da stipularsi a valle dell’approvazione del PUA, e comunque entro i limiti previsti dalle disposizioni vigenti.”
- considerato l’assetto proprietario, **lo sdoppiamento del sub-ambito proposto contraddistinto con il n. 2 in due sub-ambiti separati dalla via Fontanelle**, al fine di agevolare ancor di più la concreta attuazione delle previsioni del PRG. Tale suddivisione appare, peraltro, coerente con quanto già proposto dall’ufficio, atteso che le consistenze dei due sub-ambiti così individuati, rientrano nelle “pezzature” già previste nell’ambito della suddivisione.

DATO ATTO che in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d’urgenza per cui si rende necessario l’imprimatur della immediata esecutività ex art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espresse nei modi e nelle forme di legge.



DELIBERA

- di controdedurre alle osservazioni pervenute come riportato nella relazione di controdeduzioni allegata e approvare la suddivisione dell'ambito denominato "FONTANELLE", in QUATTRO sub-ambiti, costituenti la SUPERFICIE DISPONIBILE alla trasformazione, su cui attuare le previsioni stabilite dalla scheda n. 1 della Parte III delle NTA del PRG, anch'essa rielaborata a seguito della suddivisione e la relativa planimetria che individuano i sub-ambiti e la rispettiva attribuzione di benefici e oneri eseguita con il criterio perequativo, a partire dagli elementi prescrittivi fissati per l'intero ambito, che sostituisce quella finora vigente inclusa nella Parte III delle NTA del PRG, descritta nei seguenti elaborati:
 - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI
 - SCHEDA N. 1 - AMBITO "FONTANELLE - SUB-AMBITI" CON ALLEGATO GRAFICO
 - INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI SU BASE CATASTALE (elaborati 1.1 e 1.2)
 - INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA (elaborato2)
 - ELENCO PARTICELLE CATASTALI SUDDIVISE PER SUB-AMBITI
- di dare atto che, ex art. 53 comma 7 Parte I del PRG, il procedimento di suddivisione degli ambiti è demandato alla Giunta Comunale e che, anche per quanto stabilito all'art. 53 comma 5bis Parte I del PRG, la corrispondente individuazione, in quanto fase endoprocedimentale dell'attuazione del PRG, non ne costituisce variante;
- di pubblicare la suddivisione approvata sul sito istituzionale e sul sito www.urbaneboli.it a libera consultazione del pubblico;
- di dichiarare la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lvo 267/2000.



Comune di Eboli

In ordine alla proposta deliberativa di cui innanzi si formulano i seguenti pareri istruttori ex art. 49 T.U.E.L. n. 267/00:

Il Responsabile Settore (Lucia Rossi) formula parere di regolarità tecnica Favorevole
(firma) _____ data 14/12/2012

Il Responsabile Settore Finanze formula parere di regolarità contabile

(firma) _____ data __/__/____

Il Segretario Generale formula, ai sensi del Decreto Sindacale del 22 luglio 2010, parere di conformità alle leggi, allo statuto e al regolamento.

favorevole

Segretario Generale (Dr. Domenico Gelormini)



Comune di Eboli

IL SINDACO

(Sindaco Avv. Martino Melchionda)

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dr. Domenico Gelormini)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata affissa all'albo Pretorio il 10/01/2013 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 25/01/2013, giusta prot. n. _____

Il Responsabile del servizio

(Anna Masci)

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno __/__/____

Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art. 134 - comma 4°)

Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì, __/__/____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dr. Domenico Gelormini)



Comune di Eboli

PUA: FONTANELLE

PROCEDIMENTO: SUDDIVISIONE (ART. 19 REC)

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Con deliberazione di GC n. 215 del 13/7/2012 è stata adottata una ulteriore suddivisione dell'ambito "FONTANELLE", ai sensi dell'art. 19 del vigente REC;

La proposta è stata pubblicata all'Albo pretorio dell'ente, sul sito istituzionale e depositato presso la segreteria comunale per trenta giorni a partire dalla pubblicazione dell'avviso sul BURC n. 48 del 6/8/2012;

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria
2. Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl
3. Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl
4. Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl
5. Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Palladino Fortunata
6. Prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

Esaminato il parere tecnico predisposto del settore competente, la Giunta comunale controdeduce alle osservazioni come di seguito descritto:

Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria:

- le doglianze evidenziate dalle interessate riguardano aspetti civilistici e obblighi riportati nei titoli di proprietà. La suddivisione dell'ambito proposta non incide sulle aspettative delle interessate non intaccando in alcun modo quanto già attribuito alle rispettive proprietà, dal vigente PRG, precisate per l'intero ambito. La suddivisione si limita ad individuare comparti di estensione più contenuta senza minimamente alterarne le potenzialità edificatorie. Si precisa, infine, che il principio di perequazione pure invocato dalle interessate vede le proprietà fondiarie valorizzate indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dalle scelte di piano. Nel procedimento di suddivisione tale principio non è inciso e viene, invece, pienamente esercitata la competenza dell'amministrazione comunale nel merito delle scelte urbanistiche, in piena osservanza del principio di partecipazione degli interessati.

L'osservazione non è accolta.

Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl:

- Punto 1: la pezzatura degli alloggi realizzabili secondo le previsioni dei PUA non è aspetto pertinente al procedimento di suddivisione dell'ambito che non entra nel merito della progettazione né della verifica del dimensionamento, propria del PUA, ma ne è momento propedeutico.

L'osservazione non è pertinente.

- Punto 2: nella ripartizione degli ambiti l'ufficio ha operato considerando prioritariamente la possibilità che ciascun ambito risultasse funzionalmente autonomo rispetto alle urbanizzazioni primarie e agli standard obbligatori per legge, a carico di chi lottizza. L'osservazione si limita a precisare che le opere di urbanizzazione attribuite all'ambito interessato rappresentano circa il 70% del complesso delle opere dell'intero ambito, senza tuttavia sostanziare tale affermazione con calcoli specifici o preventivi di spesa. Va, inoltre, sottolineato che, nella nota prot. 25844 del 29/6/2012 presentata dalla società



Comune di Eboli

interessata e dalla Centro congressi San Luca srl, è stata la stessa società a richiedere una leggera modifica del tracciato al fine di “rendere il subambito richiesto indipendente, ottimizzando tra l’altro gli interessi dei proprietari ...”: proposta questa che, evidentemente, sottende la disponibilità a realizzare la strada nell’ambito delle opere attribuite al sub- ambito.

Si precisa, tuttavia, che, nel riordino generale delle consistenze dei sub-ambiti, derivanti dalle osservazioni, dagli obblighi di quest’ambito è stata eliminata la realizzazione della strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano, rimanendo a carico della proprietà la sola cessione della parte di area ricadente entro il perimetro, e la sistemazione della sponda del torrente sempre ricadente nel sub-ambito.

Appare opportuno precisare che, in caso di PUA, l’urbanizzazione dell’area è posta a carico dei soggetti attuatori quale “obbligazione esecutiva” derivante dall’art. 28 della L. 1150/42: da tale onere discende, infatti, la possibilità giuridica di edificare atteso che l’urbanizzazione consente alla proprietà fondiaria di trasformarsi in proprietà edilizia. La precisa individuazione e conseguente quantificazione delle opere da realizzare è oggetto di specifico atto convenzionale da stipularsi a valle dell’approvazione del PUA e comunque entro i limiti previsti dalle disposizioni vigenti.

L’osservazione è parzialmente accolta.

- Punto 3: l’interesse pubblico, rinvenuto dall’amministrazione nella proposta avanzata dalla società proponente, risiede proprio nella realizzazione della strada di collegamento fra la rotatoria di S. Giovanni e via Grataglie, in un unico lotto ricadente nel sub ambito proposto. La richiesta di ulteriore suddivisione in tre sub- comparti autonomi, seppure in capo ad un unico soggetto, non ne garantisce l’originaria ed organica realizzazione. Si sottolinea, tuttavia, che la maggiore elasticità attuativa, legata anche alla contingente situazione economica, può essere ottenuta articolando il sub-ambito in unità minime di intervento che garantiscono la necessaria autonomia ed attuazione differenziata.

L’osservazione è già soddisfatta nella proposta adottata.

Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl:

- L’osservazione ricalca perfettamente la precedente e pertanto si rimanda alle considerazioni già esposte.

Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl:

- Punto 1: la società interessata possiede alcune aree alle quali, con la precedente suddivisione, è stata attribuita la destinazione di sottozona B_a satura con destinazione ad uso pubblico. Tali aree, oggi catastalmente individuate al foglio 12 part. 1115 (ex 110), sono state incluse nella procedura espropriativa prevista per la realizzazione delle Caserme VVFF e Polizia Stradale. Tuttavia, a lavori conclusi, tali aree sono risultate non utilizzate e non più necessarie: l’ente ne ha disposto, con provvedimento del Dirigente Area Sviluppo del Territorio, la retrocessione perché non più utili allo scopo inizialmente individuato. L’inclusione di tale area in una procedura espropriativa ne ha, tuttavia, decretato la destinazione pubblica che rimane anche in caso di retrocessione. La richiesta dell’interessato mira legittimamente a ottimizzare la proprietà fondiaria ma sottende anche un interesse pubblico non secondario allorché propone la cessione dell’area quale quota di quanto dovuto per standard del PUA. L’osservazione può essere accolta ma occorre includere la particella di che trattasi nell’area soggetta a trasformazione: ai sensi della vigente normativa regionale in materia, tale modifica non incide sulle capacità edificatorie delle altre proprietà perché, trattandosi di area già destinata ad



Comune di Eboli

urbanizzazioni, non genera quote edificatorie. La modifica, tuttavia, consente di rendere concretamente trasformabili le aree in questione conformemente alla destinazione attuale (pubblica) come standard del PUA: ciò consente peraltro, di scongiurare la possibilità, piuttosto concreta, che tali aree rimangano abbandonate. Si può anche accogliere, in tal modo, la richiesta di liberare le aree più prossime alla strada Fontanelle, localizzando più spazi pubblici nei pressi del torrente che rendono maggiormente agevole la creazione del previsto parco fluviale in adiacenza ai percorsi pedonali e ciclabili lungo il rio e della sorgente S. Giovanni. Appare non secondario sottolineare che tale scelta consentirebbe all'amministrazione di vedersi ceduta la citata area gratuitamente.

L'osservazione è accolta.

- Punto 2: riguardo alla determinazione della consistenza delle aree, specificata nel ricorso, si conferma quanto descritto nella delibera di approvazione della prima suddivisione che, in parte ha già accolto alcune osservazioni dell'interessato.

L'osservazione non è accolta.

Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Fortunata e prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

- Le osservazioni sono state accorpate trattandosi di richieste relative a particelle contigue per le quali i rispettivi proprietari chiedono la modifica di sub ambito: per ambedue le aree viene richiesto lo spostamento dal comparto 4 al 3. La modifica si ritiene ammissibile associando a tale spostamento anche la particella 1000, per la quale non risultano pervenute osservazioni. Ciò consente di rendere più organica la realizzazione delle trasformazioni lungo la nuova strada che interessa l'ambito. Si precisa, altresì, che per l'osservazione del sig. Alfinito, l'accoglimento consente anche di tenere in un unico sub-ambito ambedue le sue proprietà (part. 958 e 998).

L'osservazione è accolta.

Osservazione d'ufficio

- **Strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano:** dall'esame delle planimetrie e dalle sovrapposizioni catastali si è potuto rilevare che essa, ragionevolmente interessa tre proprietà, la part. 926, la part. 1003 e la part. 585 del foglio 12. Al fine di agevolare la realizzazione di tale strada sarebbe auspicabile che essa ricadesse in un unico sub-ambito. Per evitare di caricare il sub-ambito 3 anche di questa realizzazione, si potrebbe prevedere la sola cessione dell'area inclusa nel predetto sub-ambito e far ricadere il restante tratto in una delle altre due particelle. Poiché la particella 926 è interessata anche dalla presenza del torrente, sarebbe auspicabile che essa fosse spostata nel sub-ambito 5, al fine di rendere più organica la sistemazione idraulica prevista. Dunque, la strada potrebbe essere inclusa tutta nella particella 585 ed attribuita al sub-ambito 2.

L'osservazione è accolta.

Considerato, infine, l'assetto proprietario, la giunta ritiene di disporre **lo sdoppiamento del sub-ambito proposto contraddistinto con il n. 2 in due sub-ambiti separati dalla via Fontanelle**, al fine di agevolare ancor di più la concreta attuazione delle previsioni del PRG. Tale suddivisione appare, peraltro, coerente con quanto già proposto dall'ufficio, atteso che le consistenze dei due sub-ambiti così individuati, rientrano nelle "pezzature" già previste nell'ambito della suddivisione.

Scheda n.1

«Fontanelle»

1. Descrizione

L'ambito si estende per complessivi 27,1 ha. E' delimitato a Est da via Generale Ferrante, dal campo sportivo Massaioli e dalla ss 19, a Nord da via Giovanni XXIII, da via San Gregorio VII e da via Grataglie, a Ovest da via Fontanelle. Nel perimetro è compresa la zona del complesso archeologico con i resti della villa romana e un'area di potenziale ritrovamento di materiale archeologico, coincidente con la parte più a nord dell'ambito. L'area, già interessata da previsioni edificatorie del precedente piano, per lo più inattuata, presenta un tessuto disomogeneo per caratteristiche tipologiche e utilizzazioni e diversi immobili dismessi. In particolare, gli edifici a ridosso di via Fontanelle presentano una consistenza di due, tre piani, quasi sempre abitazioni isolate. Per il resto, è interessata da edilizia specializzata: le caserme dei vigili del fuoco e della polizia di Stato, la chiesa mai utilizzata e i capannoni adiacenti alla ss 19. Nell'area è localizzato il mercato ortofrutticolo di cui si prevede lo spostamento.

Nel perimetro complessivo dell'ambito determinato dal PRG, con deliberazione di GC n. 321 del 9/9/2012, ai sensi dell'art. 53 comma 5bis della Parte I delle NTA, sono stati individuati i seguenti due sub-ambiti:

ZONA SATURA: di superficie complessiva pari a mq 137.114

ZONA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE: di superficie complessiva pari a mq 138.896

Con successiva deliberazione di GC n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 53 comma 5bis della Parte I delle NTA, si è corretta la superficie della zona saturata e la zona soggetta a trasformazione, anch'essa corretta, è stata ulteriormente suddivisa nei seguenti cinque sub-ambiti:

SUB-AMBITO 1: di superficie complessiva pari a mq 22.292

SUB-AMBITO 2A: di superficie complessiva pari a mq 19.522

SUB-AMBITO 2B: di superficie complessiva pari a mq 7.397

SUB-AMBITO 3: di superficie complessiva pari a mq 46.647

SUB-AMBITO 4: di superficie complessiva pari a mq 14.186

SUB-AMBITO 5: di superficie complessiva pari a mq 28.772.

2 Elementi prescrittivi

a. Il sub-ambito **ZONA SATURA** include le parti dell'ambito non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico cui è attribuita la destinazione di sottozona Ba saturata. Per questa parte di territorio si applicano le disposizioni relative alla sottozona Ba, riportate nella Parte I delle NTA del PRG.

b. Sono individuati gli ulteriori seguenti sub-ambiti le cui superfici sono soggette a trasformazione dell'assetto morfologico (superficie disponibile):

SUB-AMBITO 1: di superficie complessiva pari a mq 22.292

SUB-AMBITO 2A: di superficie complessiva pari a mq 19.522

SUB-AMBITO 2B: di superficie complessiva pari a mq 7.397

SUB-AMBITO 3: di superficie complessiva pari a mq 46.647

SUB-AMBITO 4: di superficie complessiva pari a mq 14.186

SUB-AMBITO 5: di superficie complessiva pari a mq 28.772.

Ciascun sub-ambito è funzionalmente indipendente dagli altri e può essere attuato singolarmente previa redazione di piano urbanistico attuativo.

c. La superficie lorda di pavimento e il numero di alloggi esistenti all'interno della superficie disponibile alla trasformazione, individuata ai sensi della lettera b., devono essere considerati aggiuntivi a quelli realizzabili a norma della lettera d., con l'unico vincolo della conservazione del numero di alloggi preesistente.

d. Il piano urbanistico esecutivo deve assicurare le quantità e i rapporti appresso indicati, riferiti alla superficie disponibile alla trasformazione individuata al punto b):

SUB AMBITO 1

- massimo numero di alloggi da realizzare = **43**

- abitanti da trasferire o da insediare = **122**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **6.100 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

SUB AMBITO 2A

- massimo numero di alloggi da realizzare = **38**

- abitanti da trasferire o da insediare = **106**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **5.300 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

SUB AMBITO 2B

- massimo numero di alloggi da realizzare = **14**

- abitanti da trasferire o da insediare = **40**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **2.000 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

SUB AMBITO 3

- massimo numero di alloggi da realizzare = **91**

- abitanti da trasferire o da insediare = **254**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **12.700 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

SUB AMBITO 4

- massimo numero di alloggi da realizzare = **15**

- abitanti da trasferire o da insediare = **41**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **2.050 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

SUB AMBITO 5

- massimo numero di alloggi da realizzare = **53**

- abitanti da trasferire o da insediare = **148**

- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = **7.400 mq**

- massima densità fondiaria residenziale = **133 ab/ha**

- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il **10** e il **100%** della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)

- superficie minima per attrezzature non residenziali = **0,8 Slpnr**

3. Indicazioni di assetto

Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

1. aree a verde su entrambi i lati del rio Fontanelle e un'area a parco intorno alla sorgente di S. Giovanni con ripristino della zona umida, come indicato nello schema allegato;
2. sistemazione del torrente Fontanelle, secondo il tracciato indicato nello schema allegato;
3. valorizzazione dell'area archeologica della villa romana;
4. nuovo tracciato viario di accesso e distribuzione all'area da via di S. Giovanni fino all'incrocio tra via Fontanelle e via Grataglie;
5. percorsi pedonali di collegamento tra l'abitato del Paterno, quello lungo via Grataglie e l'area verde di cui al punto 1;
6. valorizzazione dell'area posta tra via di S. Gregorio e via Generale Ferrante Gonzaga da destinare a verde pubblico con realizzazione, previa verifica archeologica, di un parcheggio di relazione e pertinenziale per n. 600/700 posti auto;
7. accessi pedonali da via di S. Gregorio e via Generale Ferrante Gonzaga verso l'area a parco di cui al punto precedente;
8. riorganizzazione della viabilità di quartiere, verificando la possibilità di collegamento tra il rione Paterno e via Gonzaga;
9. realizzazione di un collegamento viario tra via Fontanelle e via Grataglie.

4. Strumento di attuazione

Piano urbanistico attuativo.

5. Utilizzazioni compatibili

Quelle della zona Bb di Prg (comma 4 art. 12 delle nta).



Città di Eboli

Settore Urbanistica
Servizio Attuazione Strumenti Urbanistici

Suddivisione ambiti
ai sensi dell'art.19 del R.E.

FONTANELLE

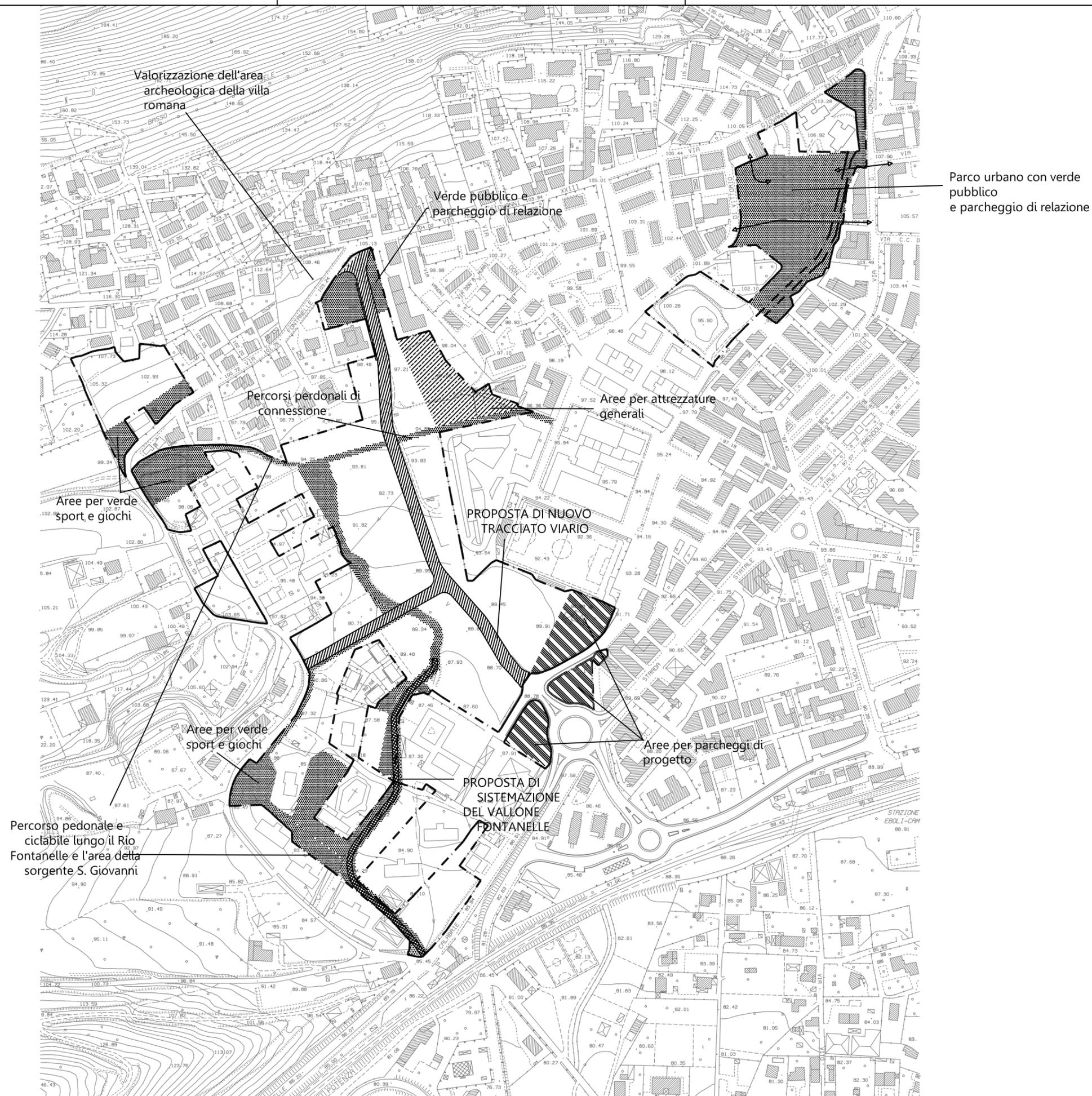
Allegato grafico alla scheda n.1

Collaboratrice
arch. Dina Boccone

Il Responsabile
ing. Lucia Rossi



dicembre 2012





Città di Eboli

Settore Urbanistica
Servizio Attuazione Strumenti Urbanistici

Suddivisione ambiti
ai sensi dell'art.19 del R.E.

FONTANELLE

Elaborato 1.1

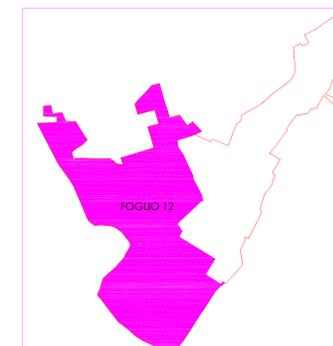
Individuazione sub-ambiti su
base catastale

Legenda

-  23
-  Particelle catastali
-  Perimetro del Pua
-  Sub-Ambito 1
-  Sub-Ambito 2A
-  Sub-Ambito 2B
-  Sub-Ambito 3
-  Sub-Ambito 4
-  Sub-Ambito 5

Collaboratrice
arch. Dina Boccone

Il Responsabile
ing. Lucia Rossi





Città di Eboli

Settore Urbanistica
Servizio Attuazione Strumenti Urbanistici

Suddivisione ambiti
ai sensi dell'art.19 del R.E.

FONTANELLE

Elaborato 1.2

Individuazione sub-ambiti su
base catastale

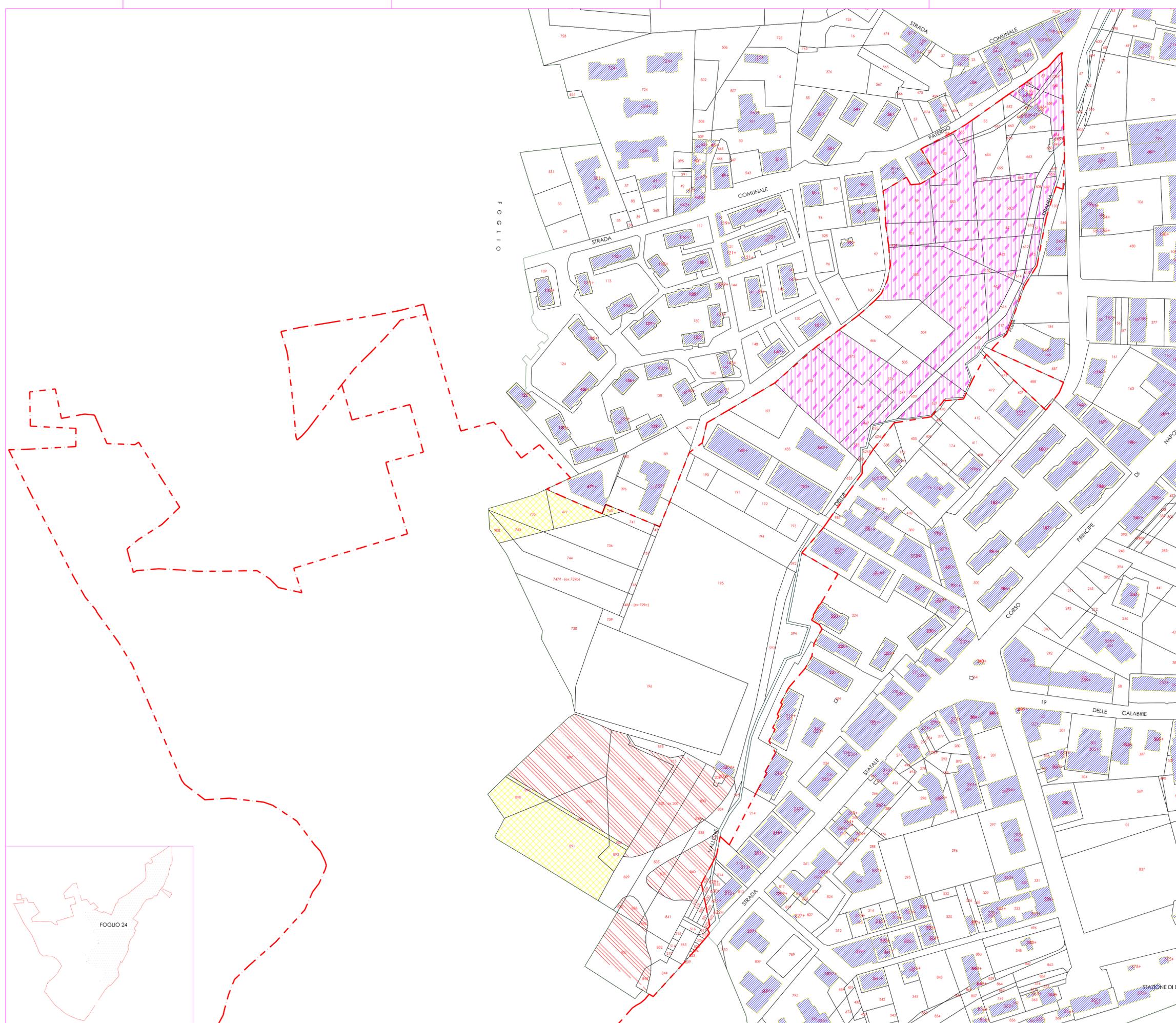
Legenda

-  Particelle catastali
-  Perimetro del Pua
-  Sub-Ambito 1
-  Sub-Ambito 2A
-  Sub-Ambito 2B
-  Sub-Ambito 3
-  Sub-Ambito 4
-  Sub-Ambito 5

Collaboratrice
arch. Dina Boccone

Il Responsabile
ing. Lucia Rossi

Dicembre 2012



PUA "FONTANELLE" (scheda n.1 - parte III NTA)

SUDDIVISIONE PER AMBITI

comparto	foglio	particella	superficie totale	superficie utilizzata	superficie libera
SUB-AMBITO 1					
1	64	83	798	0	798
1	64	84	33	0	33
1	64	86	70	0	70
1	64	87	230	0	230
1	64	89	1145	0	1145
1	64	101	640	0	640
1	64	102	30	0	30
1	64	153	1770	0	1770
1	64	460	530	0	530
1	64	461	537	0	537
1	64	462	747	0	747
1	64	463	47	0	47
1	64	464	20	0	20
1	64	465	561	0	561
1	64	467	360	0	360
1	64	468	1390	0	1390
1	64	575	1135	0	1135
1	64	576	500	0	500
1	64	577	613	0	613
1	64	578	188	0	188
1	64	579	1995	0	1995
1	64	580	2287	0	2287
1	64	581	390	0	390
1	64	582	1312	0	1312
1	64	583	1395	0	1395
1	64	584	235	0	235
1	64	585	133	0	133
1	64	586	207	0	207
1	64	587	38	0	38
1	64	609	245	0	245
1	64	611	75	0	75
1	64	613	195	0	195
1	64	615	46	0	46
1	64	617	255	0	255
1	64	619	450	0	450
1	64	621	670	0	670
1	64	622	6	0	6
1	64	646	23	0	23
1	64	649	46	0	46
1	64	651	106	0	106
1	64	653	56	0	56
1	64	656	32	0	32
1	64	658	437	0	437
1	64	662	107	0	107
1	64	664	57	0	57
1	64	667	30	0	30
1	64	1236	120	0	120
totali			22292	0	22292

SUB-AMBITO 2A

2	12	579	2076	1530	546
2	12	583	2124	993	1131
2	12	584	2039	1000	1039
2	12	585	3383	0	3383
2	12	589	1074	827	247
2	12	681	210	0	210
2	12	682	57	0	57
2	12	736	6185	1620	4565
2	12	737	830	0	830
2	12	745	107	0	107
2	12	755	531	0	531
2	12	851	2084	1540	544
2	12	880	510	0	510
2	12	890	763	0	763
2	12	894	200	0	200
2	12	959	700	300	400
2	12	960	750	0	750
2	12	961	750	0	750
2	12	962	710	422	288
2	12	991	1800	103	1697
2	12	993	754	49	705
2	12	1004	1074	805	269
totali			28711	9189	19522

SUB-AMBITO 2B

2	12	766	560	316	244
2	12	1042	5684	1481	4203
2	12	1045	1693	0	1693
2	12	1048	32	0	32
2	12	1049	155	0	155
2	12	1050	234	0	234
2	12	1051	701	0	701
2	12	1052	36	0	36
2	12	1053	99	0	99
totali			9194	1797	7397

SUB-AMBITO 3

3	12	71	8416	0	8416
3	64	477	682	0	682
3	64	743	364	0	364
3	12	1000	1484	0	1484
3	12	550	2097	0	2097
3	64	890	523	0	523
3	64	891	3658	0	3658
3	64	893	247	0	247
3	64	896	82	0	82
3	64	898	128	0	128
3	64	900	35	0	35

3	12	1003	19831	0	19831
3	12	1134	2754	0	2754
3	64	740	69	0	69
3	12	996	1496	0	1496
3	12	956	2000	0	2000
3	12	998	1726	0	1726
3	64	735	870	0	870
3	64	908	185	0	185
totali			46647	0	46647

SUB-AMBITO 4					
4	64	897	3445	0	3445
4	64	899	1129	0	1129
4	64	916	2616	0	2616
4	64	915	238	0	238
4	64	203	81	0	81
4	64	828	1660	0	1660
4	64	830	35	0	35
4	64	831	1957	330	1627
4	64	833	1322	0	1322
4	64	836	285	0	285
4	64	837	299	0	299
4	64	839	7	0	7
4	64	840	1278	0	1278
4	64	842	47	0	47
4	64	843	133	16	117
totali			7104	346	14186

SUB-AMBITO 5					
5	12	926	7206	649	6557
5	12	112	1302	389	913
5	12	769	1480	0	1480
5	12	771	2522	42	2480
5	12	1025	2265	0	2265
5	12	1036	4612	3057	1555
5	12	1055	433	0	433
5	12	1084	5020	1608	3412
5	12	1098	4256	3422	834
5	12	1094	2672	2302	370
5	12	1054	2296	2085	211
5	12	1057	500	52	448
5	12	115	2214	0	2214
5	12	117	364	0	364
5	12	118	594	0	594
5	12	119	80	0	80
5	12	883	5705	2910	2795
5	12	1026	355	228	127
5	12	1115	1640	0	1640
totali			45516	16744	28772